



Regularisation des charges

Par Mona84

Bonjour,

J'ai plusieurs questions au sujet de mon ancien logement. J'y suis restée pendant 4 ans. La première année j'ai eu une régularisation des charges de plus de 1000?. Étant jeune locataire ça m'a surpris, surtout que je ne comprenais rien aux détails des calculs mais soit j'ai payé. Cela a été la même chose les autres années (sauf la dernière avec une régularisation de 800 seulement...)

Lors de mon départ et de l'état des lieux, il m'a été dit que c'était parfait et qu'on me rendrait l'entièreté de ma caution. J'ai été surprise de voir qu'il manquait ensuite plus de 400? à ma caution. On m'a expliqué qu'ils avaient gardé 20% pour les charges de l'année prochaine. Ils sont ensuite revenu vers moi l'année d'après pour me demander 490? encore qu'ils manquaient à la régularisation. Les documents étaient incompréhensibles et je ne comprenais pas comment je pouvais encore devoir ce montant exorbitant malgré ce que j'avais déjà cotisé. J'ai donc demandé plus d'explications et des factures détaillées, mais ils ne m'ont jamais répondu. J'ai attendu de leurs nouvelles mais rien. Et maintenant un an plus tard ils reviennent à la charge me redemandant ce montant que je ne comprends toujours pas. J'ai aussi découvert qu'en fait 20% de ma caution correspondait à 265? et non 400 comme ce qui a été gardé. Ils ont effectivement pris aussi 140 pour les taxes d'ordre ménagère sur cette même caution sans expliqué au début.

Mes questions sont donc, que puis-je demander pour mieux comprendre tout cela ? Est-ce légal de prendre les 20% de la caution et aussi la taxe Teom sur la caution ? Et enfin pourquoi cette taxe n'apparaît pas dans le calcul des charges ? En effet ces 140 sont pris mais pas compté dans le calcul final, ils ont comme disparu.

Je vous remercie d'avance pour votre aide et vos éclaircissements (et je m'excuse pour ce gros pavé d'informations)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer, ce n'est pas une caution (qui est une personne) mais un DEPOT DE GARANTIE.

Si vous voulez comprendre les textes ou faire valoir vos droits c'est important d'utiliser le bon terme.

Concernant la régularisation annuelle des charges, selon l'article 23 de la loi 89-462 :

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Vous pouvez donc réclamer les justificatifs et consulter les factures.

La TEOM est bien une charge locative le montant figure sur l'avis de taxe foncière du propriétaire.

LE DEPOT DE GARANTIE est géré selon l'article 22 de la loi 89-462.

Qui précise notamment :

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

et aussi :

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

En résumé, le bailleur peut retenir ces sommes sur le dépôt de garantie et même vous réclamer le surplus, à condition de JUSTIFIER les montants retenus ou réclamés.

Vous pouvez consulter votre ADIL afin de vérifier tous vos décomptes de charges. Prenez rendez-vous avec vos documents.

Vous pouvez réclamer les justificatifs au bailleur par courrier RAR.

Ensuite s'il ne répond pas ... saisir la commission de conciliation puis le tribunal.